



Проведение работ по оценочному зонированию жилых помещений (квартир) и объектов нежилого (коммерческого и промышленного) назначения, расположенных на территории г. Хабаровска

Материал подготовлен Управлением государственной кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр» под руководством Габовой А.С.

Процедура проведения ценового зонирования регламентируется двумя законодательными нормативными актами: приказом министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» и приказом министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09.06.2017 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки». До вступления в действие применения вышеуказанных методических указаний о государственной кадастровой оценке, оценочное зонирование было разработано совместными усилиями профессиональных оценщиков и аналитиков Российской гильдии риелторов в некоторых субъектах РФ и нашло широкое практическое применение среди специалистов профессиональных сообществ рынка недвижимости. Сводная информация действующего оценочного зонирования по городам РФ в Таблица 1.

Таблица 1. Информация о действующем оценочном зонировании в городах РФ

Наименование города	Информация по оценочному зонированию
Омск	4 зоны
Челябинск	7 зон
Новосибирск	7 зон
Нижний Новгород	8 зон
Пермь	5 зон

В настоящее время оценочное зонирование предусматривает деление территории на ценовые зоны по таким признакам, как местоположение, вид использования, а также затраты на возведение объектов недвижимости. Существенным условием проведения оценочного зонирования является достаточное для получения качественных результатов количество рыночной информации.

Одна из основных проблем анализа регионального рынка недвижимости заключается в том, что довольно сложно делать выводы о росте или падении цен, поскольку предложения, поступающие в средства массовой информации, достаточно разнородны и позволяют лишь с определенной долей объективности судить о ситуации на данном сегменте рынка недвижимости. Однако в настоящее время состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются, практически, единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Целью проведения работ по оценочному зонированию г.Хабаровска является определение оценочных зон жилой и нежилой недвижимости г.Хабаровска как рекомендованного информационного источника для использования в целях контроля и анализа результатов кадастровой оценки ОКС, в том числе при процедурах оспаривания на соответствие рыночным данным, определения корректировки на местоположение в рыночной оценке, а также для использования в иных целях, касающихся управления и операций с недвижимостью.

Кроме того, постоянное ежеквартальное наполнение и актуализация рыночных значений в каждой оценочной зоне позволит осуществлять проверку заинтересованными сторонами установленных рыночных цен для различных целей (при установлении арендных платежей, купли-продажи муниципальной недвижимости и др.).

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Описание ценового зонирования

В соответствии с п. 6.1 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости в отношении сегментов рынка с развитой рыночной информацией бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование. Результатом такого зонирования является установление ценовых зон и удельных показателей средних рыночных цен в разрезе видов использования.

Ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости. Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, могут быть объединены в одну ценовую зону по таким объектам.

Отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10 процентов (1).

Для целей оценочного зонирования сбор рыночной информации о ценах предложений рынка недвижимости осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения г. Хабаровска. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах недвижимости позволяет сделать вывод о том, что количество рыночной информации достаточно для оценочного зонирования в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в МКД.

В отношении сегментов объектов недвижимости нежилого назначения (коммерческого и производственного использования), в том числе зданий, помещений и земельных участков, обнаружено ограниченное количество репрезентативной рыночной информации. Однако, для города Хабаровска, как административного центра Хабаровского края, было принято решение о проведении оценочного зонирования коммерческой и производственной недвижимости соответственно.

(1) Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226

Таблица 2. Список сегментов недвижимости г. Хабаровска, в отношении которых применяется ценовое зонирование

Наименование сегмента	Количество зон
Жилые помещения в МКД (квартиры)	5
Коммерческая недвижимость	5
Промышленная недвижимость	4

Таблица 3. Выбор типового объекта для оценочного зонирования по сегментам недвижимости

№ п/п	Наименование сегмента	Критерии		
		1 уровень	2 уровень	3 уровень
1	Жилые помещения в МКД (квартиры)	2-комнатные квартиры	Техническое состояние - хорошее	Класс «эконом», планировка – «новая»
2	Коммерческая недвижимость	Нежилое помещение свободного назначения (торгово-офисные)	Площадь – до 100 кв.м.	Класс качества - С+ ²
3	Производственная недвижимость	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Площадь – от 500 до 1500 кв.м.	Класс качества - С
4	Земельные участки коммерческого и производственного ВРИ	Незастроенные		

(2) В соответствии с классификацией недвижимости коммерческого назначения, разработанной в Учреждении, к класс С+ относятся встроенные нежилые помещения коммерческого назначения, расположенные на нижних этажах МКД

В существующих условиях развитости рынка недвижимости не представляется возможным осуществить зонирование, основываясь только на имеющихся рыночных данных. Требуется использовать дополнительную информацию, отражающую качественные и количественные характеристики территории - геоинформационные слои, аналитические исследования, экспертные оценки и т.п. В зависимости от оценочной группы, для которой проводится оценочное зонирование, помимо рыночных данных, используется тот или иной набор информации. Границы ценовых зон устанавливаются и описываются как совокупность кадастровых кварталов в границах микрорайонов города.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Оценочное зонирование жилых помещений в МКД (квартир)

Ссылка для просмотра графического слоя:

https://drive.google.com/open?id=1YL5k_mNWWoOPw6rVxNn1Q0Tc8loFvDiF&usp=sharing

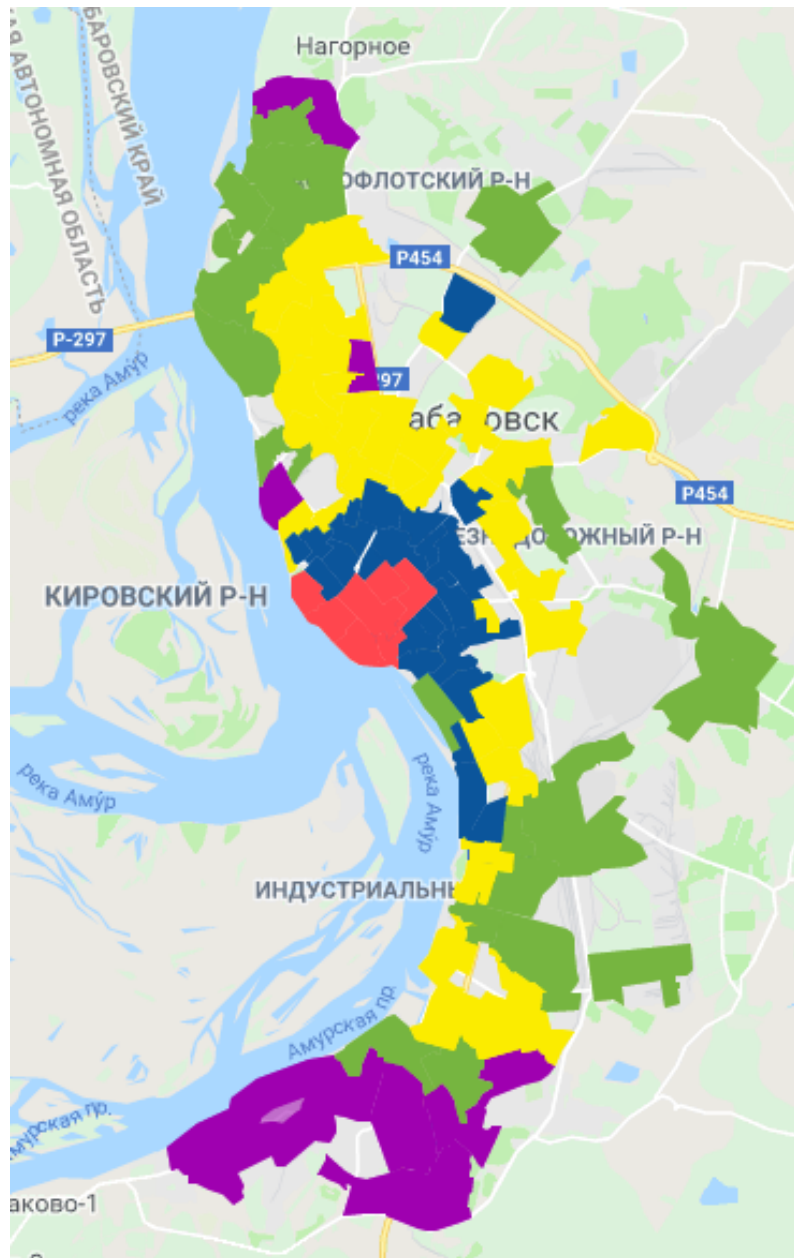


Рисунок 1. Оценочное зонирование жилых помещений в МКД (квартир)

В настоящее время в г.Хабаровске рынок жилых помещений (квартир) является единственным достаточно развитым сегментом рынка, информация по которой является основной при проведении оценочного зонирования. В работе было использовано 3 748 ед. аналогов предложений продажи квартир. Исторически сложившиеся жилые микрорайоны в пределах административных округов города использованы для определения границ локаций объектов, что облегчает географическое ориентирование территории города, а также учитывает основные ценообразующие характеристики, то есть факторы социально-экономического и иного характера, влияющих на использование территорий (ландшафтных, производственных, демографических, социально-культурных), а также удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Таблица 4. Перечень жилых микрорайонов г. Хабаровска по административным районам

№	Краснофлотский	№	Краснофлотский	№	Краснофлотский
1	Моряков-Амурцев	2	Детский санаторий	3	Нархоз, Политен
4	Бондаря	5	Северный	6	Трехгорная
7	Балтимор	8	Депо-2	9	Победа
10	База КАФ	11	39-й магазин	12	Полярная
13	Березовка	14	Завод ЖБИ-4		
№	Кировский	№	Кировский	№	Кировский
1	Воронежская	2	Поворот на спиртзавод	3	Казачья гора
4	Советская	5	Брестская	6	ГУПР
7	Серышева	8	Стадион им. Ленина	9	38-я школа
10	Дальдизель	11	Нефтяник	12	Железка
13	Воронежская	14	Спиртзавод	15	НПЗ
16	51 школа				
№	Индустриальный	№	Индустриальный	№	Индустриальный
1	Спутник	2	Судоверфь	3	Затон
4	Мелькомбинат	5	РЭБ Флота	6	Дендрарий
7	Индустриальная	8	19 школа	9	Уссурийская
10	МЖК	11	Слободская	12	Индустриальный колледж
13	Флегонтова	14	Парк им. Гагарина	15	13-й километр
16	Дельфин	17	Поворот на Красную речку	18	Красная речка
19	5-я площадка	20	Амуркабель	21	Индустриальный посёлок
22	Суворова	23	Стройка	24	Химфармзавод
25	Юбилейная, промзона	26	Южный микрорайон		
№	Центральный	№	Центральный	№	Центральный
1	Волочаевский городок	2	2-я краевая	3	Энергомаш
4	Подгаева	5	Рабочий городок	6	Дикопольцева
7	Центр	8	площадь Славы	9	Запарина
10	Комсомольская площадь	11	Рынок	12	Площадь Ленина
13	Проспект 60 лет Октября	14	Поворот	15	Швейная фабрика
16	Ленинградская	17	Ленина	18	Пруды
19	Танк	20	Облачный		
№	Железнодорожный	№	Железнодорожный	№	Железнодорожный
1	Целинная	2	2-й Хабаровск	3	Зеленая
4	Горького	5	Нововыборгская	6	ДОС
7	Промышленная	8	Портовая	9	Красный Яр
10	Выборгская	11	Сбербанк	12	Большая
13	Лазо	14	Степная	15	Погранинститут
16	Автовокзал	17	ЖД вокзал	18	Станционная
19	Шелеста	20	Топограф	21	Абриколь
22	Ореховая сопка	23	Краснодарская	24	Питомник Лукашова
25	Памятник Партизанам	26	Кирпичный завод	27	Окружная
28	Авиагородок	29	Аэропорт	30	Матвеевское
31	питомник Лукашова	32	Частный сектор (на Юности)	33	Радиоцентр
34	ДОР УРС	35	Овощесовхоз		

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

В результате анализа рыночной информации с применением методом группировки статистических данных (1) для жилых помещений в МКД (квартир) было определено 5 оценочных зон в Таблица 5. Средняя стоимость квартир в разрезе микрорайонов представлена в Таблица 8.

(1) С.В. Грибовский, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008

Таблица 5. Оценочное зонирование жилых помещений МКД (квартир) в г. Хабаровске

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Диапазон цен, руб./кв.м.	Шаг между зонами
1	Административно – культурный, исторический центр. Район исторической застройки города, наиболее экономически и инвестиционно - привлекательный для населения. Характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой социальной инфраструктурой, оживленным пешеходным трафиком, высоким социальным статусом населения и др.	Диапазон: 81 700 - 94 050; Среднее значение: 84 200	13
2	Зона высокой ценности. Характеризуется высокоразвитой инфраструктурой, высокой транспортной доступностью к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания, наличием крупных торговых и развлекательных центров, гостиниц, престижностью проживания, высокой плотностью застройки, а также улицы с оживленным пешеходным потоком, хорошо известные как в городе, так и за его пределами	Диапазон: 68 400 - 80 750; Среднее значение: 73 550	18
3	Зона средней ценности. Характеризуется наличием торговых и административных центров, локальных рынков, бутиков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокая транспортная доступность, высокая плотность застройки.	Диапазон: 55 100 - 67 450; Среднее значение: 60 600	18
4	Окраины административных центров города. Характеризуется среднеразвитой инфраструктурой. Обычно эти территории включают магазины шаговой доступности, бытовые услуги и другие объекты внутренней инфраструктуры. Средняя транспортная доступность.	Диапазон: 42 750 - 54 150; Среднее значение: 49 900	20
5	Зона низкой ценности. Обычно это территории смешанной застройки, расположенные на окраине административных районов.	Диапазон: 19 950 - 41 800; среднее значение: 40 000	

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Оценочное зонирование коммерческой недвижимости

Ссылка для просмотра графического слоя:

<https://drive.google.com/open?id=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujWrCfExi&usp=sharing>

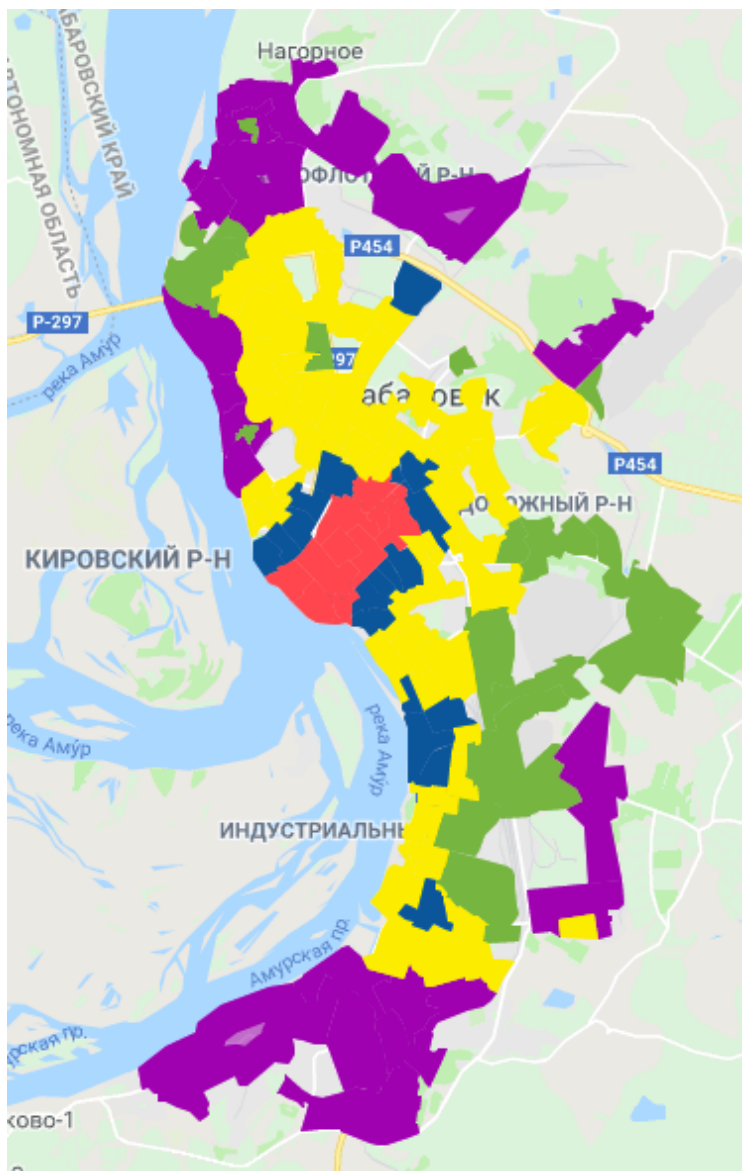


Рисунок 2. Оценочное зонирование коммерческой недвижимости

За 2018 год было обнаружено и проанализировано 30 незастроенных земельных участков и 594 объекта недвижимости (ОКС) коммерческого назначения, расположенных в г.Хабаровске.

Однако такого количества данных недостаточно для охвата всей территории города. Поэтому была использована дополнительная информация для корректного определения количества ценовых зон и их характеристик, основанная на следующих наиболее типичных для данного вида использования ценообразующих факторах:

- удаленность от центра города;
 - удаленность от локального районного центра;
 - инвестиционная привлекательность;
 - развитость транспортной инфраструктуры;
 - плотность застройки, деловая активность;
 - освоенность и перспективное развитие территории;
 - расположение в зонах социальной и коммерческой активности по ПЗЗ и др.
- Описание оценочных зон для коммерческой недвижимости и установленные средние значения с возможным диапазоном стоимости объектов в каждой оценочной зоне представлены в Таблица 6.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Таблица 6. Оценочное зонирование коммерческой недвижимости в г. Хабаровске

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Диапазон цен, руб./кв.м.	Шаг между зонами
1	Административно – культурный, исторический центр. Район исторической застройки города, наиболее экономически и инвестиционно привлекательный для населения. Характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой социальной инфраструктурой, оживленным пешеходным трафиком, высоким социальным статусом населения и др.	Диапазон: 73 000 - 91 000; среднее значение: 80 150	9
2	Зона высокой ценности. Характеризуется высокоразвитой инфраструктурой, высокой транспортной доступностью к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания, наличием крупных торговых и развлекательных центров, гостиниц, престижностью проживания, высокой плотностью застройки, а также улицы с оживленным пешеходным потоком, хорошо известные как в городе, так и за его пределами	Диапазон: 67 000 - 81 000; среднее значение: 73 300	15
3	Зона средней ценности. Характеризуется наличием торговых и административных центров, локальных рынков, бутиков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокая транспортная доступность, высокая плотность застройки.	Диапазон: 54 000 - 73 000; среднее значение: 62 000	14
4	Окраины административных центров города. Характеризуется среднеразвитой инфраструктурой. Обычно эти территории включают магазины шаговой доступности, бытовые услуги и другие объекты внутренней инфраструктуры. Средняя транспортная доступность.	Диапазон: 48 000 - 57 000; среднее значение: 53 800	20
5	Зона низкой ценности. Обычно это территории смешанной застройки, расположенные на окраине административных районов.	Диапазон: 25 000 - 54 000; среднее значение: 43 350	

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Оценочное зонирование промышленной недвижимости (производственно – складского назначения). Ссылка для просмотра графического слоя:

https://drive.google.com/open?id=13Por3UPK9bg22CiePL1fb_3csoj2aeRV&usp=sharing

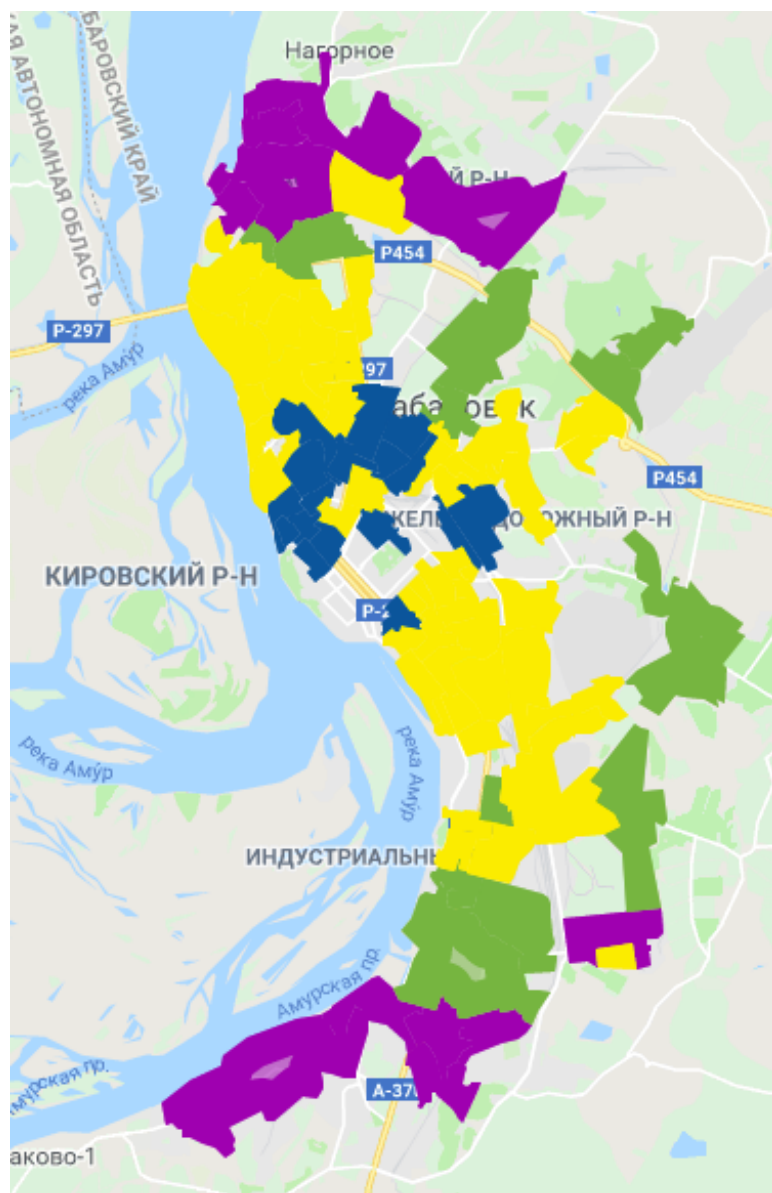


Рисунок 3. Оценочное зонирование промышленной недвижимости

За 2018 год было обнаружено и проанализировано 17 незастроенных земельных участков и 125 объектов недвижимости (ОКС) производственно – складского назначения, расположенных в г.Хабаровске. Однако такого количества данных недостаточно для охвата всей территории города. Поэтому была использована дополнительная информация для корректного определения количества ценовых цен и их характеристик, основанная на следующих наиболее типичных для данного вида использования ценообразующих факторах:

- удаленность от центра города;
 - обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры;
 - освоенность территории;
 - развитость транспортной инфраструктуры (в т.ч. наличие ж/д путей), уровень фактического состояния автодорог;
 - инвестиционная привлекательность;
 - компактное размещение объектов производственного назначения, а также объектов, связанных с их обслуживанием (промышленные кластеры);
 - расположение в промышленных зонах по ПЗЗ и др.
- Описание оценочных зон для промышленной недвижимости и установленные средние значения с возможным диапазоном стоимости объектов в каждой оценочной зоне представлены в Таблица 7.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Таблица 7. Оценочное зонирование промышленной недвижимости в г. Хабаровске

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Диапазон цен, руб./кв.м.	Шаг между зонами
1	Зона повышенной ценности. Характеризуется высокой транспортной доступностью к магистралям города (автомобильным, железнодорожным), логистическим центрам, инвестиционной привлекательностью, наличием централизованной системы инженерных объектов и коммуникаций, объектов коммунально-складского обеспечения, социально-бытовой инфраструктуры и установленными санитарно-защитными зонами.	Диапазон: 5 600 - 29 000; Среднее значение: 19 100	19
2	Зона средней ценности. Характеризуется наличием подъездных путей, централизованной системы инженерных объектов и коммуникаций, размещение в зонах промышленных кластеров.	Диапазон: 4 200 - 26 600; Среднее значение: 15 600	20
3	Зона пониженной ценности. Характеризуется среднеразвитой инфраструктурой. Обычно эти территории смешанной застройки, расположенные на окраине административных районов Средняя транспортная доступность.	Диапазон: 3 500 - 16 750; Среднее значение: 12 400	20
4	Зона низкой ценности. Обычно это территории промузлов бывших крупных предприятий, которые на сегодняшний день находятся в полуразрушенном состоянии, с разбитыми подъездными путями.	Диапазон: 2 000 - 14 650; Среднее значение: 10 100	

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

Таблица 8. Средняя стоимость 1 кв.м. квартир по микрорайонам г. Хабаровска

Наименование микрорайона	Стоимость, руб./кв.м.	Наименование микрорайона	Стоимость, руб./кв.м.
1 мкрн	55944.17	Судоверфь	61188.50
19 школа	62959.88	Строитель	74535.03
2 краевая	72662.34	Моряков Амурцев	56229.73
2-й Хабаровск	55427.17	Нархоз, Политен	66095.23
38 Школа	53745.80	Нефтяник	60976.77
39 магазин	46625.17	Облачный	67302.20
51 школа	57995.25	Овощесовхоз	56105.11
5-я Площадка	56101.09	Ореховая сопка	75312.80
Авиагородок	59567.77	Памятник партизанам	69246.86
Автовокзал	60446.73	Парк им. Гагарина	68094.06
Амуркабель	51466.04	Питомник Лукашова	72173.52
База КАФ	61061.80	Площадь Ленина	83152.03
Балтимор	47780.86	Площадь Славы	85601.49
Березовка	46817.38	Победа	44465.24
Большая	70207.63	Поворот на красную	29782.50
Бондаря	61117.95	Поворот на спиртзавод	61236.86
Брестская	56930.15	Погранинститут	63026.41
Волочаевский городок	63632.23	Подгаева	70878.29
Воронежская	63142.28	Полярная	39778.59
ГУПР	73782.72	Портовая	61391.68
Дальдизель	26831.33	Пос. Горького	52874.68
Дельфин	63867.18	Пруды	74964.42
Дендрарий	69904.49	Рабочий городок	85119.11
Депо-2	54537.58	Рынок	77651.24
Детский санаторий	47702.50	РЭБ флота	43245.56
Дикопольцева	80590.75	Северный	62397.90
ДОРУРС	62257.27	Серышева	72621.53
ДОС	57345.46	Слободская	80453.13
ЖД вокзал	67844.02	Советская	75450.58
Железка	71183.86	Спутник	52860.33
Запарина	82562.22	Станционная	74456.39
Затон	71075.94	Степная	54821.97
Индустриальная	58348.75	Стройка	46341.35
Индустриальный колледж	68151.86	Суворова	46000.70
Казачья гора	70565.93	Танк	69610.26
Кирпичный завод	61699.07	Топограф	53358.50
Комсомольская площадь	90381.98	Трехгорная	59283.31
Красная речка	40442.77	Уссурийская	76432.36
Краснодарская	63387.46	Флегонтова	74406.66
Лазо	66209.14	Центр	81260.30
Ленина	73000.00	Цирк	65473.60
Ленинградская	74945.03	Шелеста	65012.94
Мелькомбинат	53042.15	Энергомаш	77358.16
МЖК	53629.85	Южный	56439.62

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

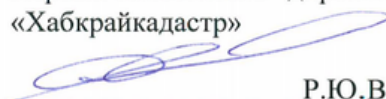
Заключение

В настоящее время оценочное зонирование является альтернативным источником информации, реально отражающей фактическую ситуацию на рынке недвижимости в зависимости от местоположения объектов недвижимости, а также позволяющей учитывать развитие застройки города и социально-экономические условия различных районов. Таким образом, помимо целей государственной кадастровой оценки, практическая область применения результатов может быть следующей:

- 1) Анализ рыночных данных при установлении стартовой цены и шага аукциона на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;
 - 2) Расчет размера арендной ставки на земельные участки, находящиеся в частной собственности;
 - 3) Определение наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) земельного участка, инвестиционный консалтинг;
 - 4) Расчет коэффициента на местоположение при определении рыночной стоимости объектов жилой и нежилой недвижимости г.Хабаровска, в том числе свободных земельных участков, расположенных в различных зонах города.
- Возможность применения результатов оценочного зонирования позволит минимизировать оспаривание результатов государственной кадастровой оценки, а также обосновано аргументировать кадастровую стоимость, определенную бюджетным учреждением в рамках государственной кадастровой оценки.

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель директора КГБУ
«Хабкрайкадастр»



Р.Ю.Вакульчик
« 26 » 04 2019 г.

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы по вопросу рассмотрения и согласования оценочного зонирования жилых помещений (квартир) и объектов нежилого (коммерческого и промышленного) назначения, расположенных на территории г.Хабаровска

г. Хабаровск
ул. Воронежская, 47а

17 апреля 2019 г.
10 ч. 00 мин.

Председатель: первый заместитель директора КГБУ «Хабкрайкадастр» Вакульчик Р.Ю.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Вакульчик Роман Юрьевич | - Первый заместитель директора КГБУ «Хабкрайкадастр» |
| 2. Габова Антонина Сергеевна | - Начальник управления государственной кадастровой оценки |
| 3. Шишкина Вера Алексеевна | - Начальник сводно – аналитического отдела КГБУ «Хабкрайкадастр» |
| 4. Кутрунова Жанна Юрьевна | - Специалист по определению кадастровой стоимости КГБУ «Хабкрайкадастр» |
| 5. Бригидина Светлана Юрьевна | - Председатель правления Хабаровского регионального отделения СРО «Российское общество оценщиков, директор ООО РСО «Кредо» |
| 6. Швалова Александра Григорьевна | - Руководитель аналитического центра АСРО Российская гильдия риелторов ДФО, сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости |
| 7. Савченко Александр Андреевич | - Начальник отдела недвижимого имущества департамента муниципальной собственности администрации г.Хабаровска |
| 8. Королева Галина Викторовна | - Главный специалист отдела приватизации и аренды имущества департамента муниципальной собственности администрации г.Хабаровска |
| 9. Тарасова Екатерина Александровна | - Начальник отдела учета и распределения жилья управления жилищного фонда и приватизации жилья администрации г.Хабаровска |
| 10. Савватеева Ирина Юрьевна | - Главный специалист отдела учета и распределения жилья управления жилищного фонда и приватизации жилья администрации г.Хабаровска |

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Задачи оценочного зонирования для целей государственной кадастровой оценки и области применения его результатов. Обоснование выбора сегментов недвижимости г.Хабаровска, в отношении которых применяется ценовое зонирование.
2. Обсуждение и согласование оценочного зонирования в части количества применения ценовых зон, а также рассмотрение результатов оценочного зонирования жилых помещений (квартир), расположенных на территории г.Хабаровска.
3. Обсуждение и согласование оценочного зонирования в части количества применения ценовых зон, а также рассмотрение результатов оценочного зонирования коммерческой недвижимости, расположенной на территории г.Хабаровска.
4. Обсуждение и согласование оценочного зонирования в части количества применения ценовых зон, а также рассмотрение результатов оценочного зонирования промышленной (производственно – складской) недвижимости, расположенной на территории г.Хабаровска.

СЛУШАЛИ: Вакульчика Р.Ю., Габову А.С., Кутрунову Ж.Ю., Шишкину В.А.,

ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В ОБСУЖДЕНИИ: Бригидина С.В., Швалова А.Г., Савченко А.А., Королева Г.В

ОТМЕТИЛИ:

1. Важность проведения работ по оценочному зонированию г.Хабаровска для использования в целях контроля и анализа результатов кадастровой оценки объектов капитального строительства (ОКС), в т.ч. при процедурах оспаривания на соответствие рыночным данным, а также для использования в иных целях, касающихся управления и операций с недвижимостью.
Необходимость оценочного зонирования обусловлена отсутствием в г.Хабаровске систематизированных сведений о ценах на рынке недвижимости в зависимости от местоположения, учитывающего развитие застройки города и социально-экономические условия исторически и географически сложившихся микрорайонов города.
Постоянное ежеквартальное наполнение и актуализация рыночных значений в каждой оценочной зоне позволит осуществлять проверку заинтересованными сторонами установленных рыночных цен для различных целей (при установлении арендных платежей, купли-продажи муниципальной недвижимости и др.).
Анализ полноты и качества собранной информации об объектах недвижимости позволяет сделать вывод о том, что количество рыночной информации в г.Хабаровске достаточно для оценочного зонирования в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в МКД.
В отношении сегментов объектов недвижимости нежилого назначения (коммерческого и производственного использования), в том числе зданий, помещений и земельных участков, обнаружено ограниченное количество репрезентативной рыночной информации. Однако, для города Хабаровска, как административного центра Хабаровского края, было принято решение о проведении оценочного зонирования коммерческой и производственной недвижимости соответственно.
2. В сегменте жилые помещения в МКД (квартиры) определено 5 ценовых зон, основанных на анализе рыночной информации предложений к продаже за период 2018 г., по состоянию на 01.01.2019 г.
При работе по оценочному зонированию отмечена особенность классификации квартир в зависимости от класса качества (эконом, повышенной комфортности, бизнес-класс).
Рассмотрены средние значения и диапазоны цен в разрезе каждой ценовой зоны. Средние значения и диапазоны цен квартир учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка. Так как определение кадастровой стоимости квартир осуществляется методом статистического (регрессионного) моделирования с использованием рыночной информации о предложениях к продаже аналогичных объектов, для анализа результатов кадастровой оценки квартир описание оценочных зон необходимо дополнить средними значениями и диапазонами цен квартир с учетом скидки на уторговывание с исключением из них стоимости доли земельного участка.
3. Средние значения и диапазоны цен оценочных зон нежилой недвижимости учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка. Так как кадастровая стоимость нежилой недвижимости в рамках кадастровой оценки определяется затратным подходом без учета стоимости земельного участка, при анализе результатов кадастровой оценки ОКС нежилой недвижимости необходимо исключать из ценовых значений оценочных зон долю земельного участка.
- 3.1. В сегменте коммерческой недвижимости определено 5 ценовых зон. Учитывая недостаточное количество рыночной информации, оценочное зонирование данного сегмента осуществлялось с учетом сведений территориального планирования и Правил землепользования и застройки города, а также основных ценообразующих факторов: удаленность от центра города, удаленность от локального районного центра, инвестиционная привлекательность, развитость транспортной инфраструктуры, плотность застройки, деловая активность, плотность застройки, деловая активность, освоенность и перспективное развитие территории, расположение в зонах социальной и коммерческой активности по ПЗЗ и др.

3.2. В сегменте промышленной (производственно – складской) недвижимости определено 4 ценовые зоны. Учитывая недостаточное количество рыночной информации, оценочное зонирование данного сегмента осуществлялось с учетом сведений территориального планирования и Правил землепользования и застройки города, а также основных ценообразующих факторов: удаленность от центра города, обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры, освоенность территории, развитость транспортной инфраструктуры (в т.ч. наличие ж/д путей), уровень фактического состояния автодорог, инвестиционная привлекательность, компактное размещение объектов производственного назначения, а также объектов, связанных с их обслуживанием (промышленные кластеры), расположение в промышленных зонах по ПЗЗ и др.

3.3. Приведенные диапазоны цен в оценочных зонах относятся к наиболее типичным объектам недвижимости в этих зонах. При рыночной стоимости ниже диапазона цен возможными причинами отклонения могут быть:

- неудовлетворительное состояние объекта, требующее значительных затрат на ремонт;
- близость к объектам, оказывающим негативное воздействие (повышенный шумовой фон, вредное производство, химическое загрязнение воздуха/воды/почвы и т.п.);
- наличие обременений или ограничений на использование;
- неудовлетворительная транспортная доступность (удаленность от остановок общественного транспорта, низкое качество подъездных дорог и т.д.);
- повышенные затраты на содержание и обслуживание объекта;
- иное.

При рыночной стоимости выше диапазона цен возможными причинами отклонения могут быть:

- отличное состояние объекта, с отсутствием необходимости ремонтных работ, отделка высококачественными строительными материалами;
- отличная транспортная доступность (нахождение в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, высокое качество подъездных дорог и т.д.);
- наличие у объекта уникальных характеристик, повышающих его ценность для потенциальных потребителей;
- сниженные затраты на содержание и обслуживание объекта, в том числе, за счет внедрения современных технологий;
- иное.

РЕШИЛИ:

1. Согласовать количество определенных ценовых зон в каждом сегменте соответственно. Согласовать средние значения и диапазоны цен в каждой ценовой зоне как соответствующие рыночной ситуации по состоянию на 01.01.2019г. с учетом дальнейшей их корректировки при актуализации и наполнении рыночной информацией.
2. В сегменте жилые помещения в МКД (квартиры) дополнить информацию о средних значениях и диапазоне цен квартир с учетом скидки на уторговывание с исключением из их стоимости доли земельного участка.
3. Рекомендовать предложенное оценочное зонирование недвижимости г.Хабаровска в качестве альтернативного информационного источника для использования в целях контроля и анализа результатов кадастровой оценки ОКС, в т.ч. при процедурах оспаривания результатов кадастровой стоимости на соответствие рыночным данным, для определения корректировки на местоположение при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости, а также для использования в иных целях, касающихся управления и операций с недвижимостью.
4. Проинформировать администрацию г.Хабаровска о начале срока размещения промежуточных отчетных документов, содержащих предварительные результаты кадастровой стоимости ОКС, в Фонде данных Росреестра и на сайте КГБУ «Хабкрайкадастр».
5. Разместить материалы предложенного оценочного зонирования на сайте КГБУ «Хабкрайкадастр», а также информационных площадках профессиональных сообществ оценщиков и риелторов для общедоступного использования.
6. Опубликовать материалы предложенного оценочного зонирования в ежеквартальном бюллетене «Дальневосточный оценщик» с возможностью ежеквартальной актуализации КГБУ «Хабкрайкадастр» содержащихся в них сведений.